



สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ตุลาคม-ธันวาคม
2556

HousingBiz

www.housingbiz.org วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 10 ฉบับที่ 33

กลยุทธ์

พิชิตสินเชื่อที่อยู่อาศัย

Post Finance

ภายใต้ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น

เงินกองทุนนิติบุคคล

หมดแล้วควรทำอะไร?





สวัสดิ์ศรีรับท่านสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และท่านผู้มีเกียรติทั้งหลาย วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือนได้กลับมาเป็นสื่อกลางระหว่างสมาคมและสมาชิกสมาคม ตลอดจนผู้ที่สนใจทั่วไปในการที่จะส่งข่าวสารข้อมูล ความรู้ และเป็นช่องทางให้กับสมาชิกและผู้สนใจที่จะแลกเปลี่ยนมุมมองและประเด็นคำถามต่างๆ มายังสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ทั้งในรูปแบบเป็นเล่มวารสารและอยู่ใน Website (www.housingbiz.org)

ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ที่มารับตำแหน่งหน้าที่ใหม่ในชุดปัจจุบัน ตั้งแต่ไตรมาสที่สอง ก็จะมีปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่ในการส่งเสริม สนับสนุน การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรวม และโดยเฉพาะธุรกิจบ้านจัดสรรให้เดินหน้าต่อไปอย่างราบรื่นและมั่นคงให้เกิดประโยชน์ต่อสมาชิกสมาคม, ผู้ประกอบการ, ผู้เกี่ยวข้อง, หน่วยงานรัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง, ผู้บริโภค และสังคมของประเทศไทยโดยรวม ซึ่งเราก็ได้วางวิสัยทัศน์พันธกิจ และแผนงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ในวาระของคณะกรรมการสมาคมชุดปัจจุบัน (ปี 2556-2558) ไว้เรียบร้อยแล้ว และจะดำเนินงานสมาคมให้ได้ผลสำเร็จตามที่วางไว้ให้มากที่สุด ซึ่งก็ต้องได้รับความร่วมมือและสนับสนุนที่ดีของท่านสมาชิกสมาคมและคณะกรรมการทุกท่าน

สำหรับกิจกรรมประจำปี 2556 ที่กำลังจะมาถึงคืองานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 ที่จัดขึ้นในระหว่างวันที่ 14-17 พฤศจิกายน 2556 นี้ ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ในครั้งนี้สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับเกียรติเป็นเจ้าภาพในการจัดงาน ก็ถือเป็นกิจกรรมหลักในการส่งเสริมด้านการตลาดการขายให้แก่สมาชิกสมาคม ได้มีโอกาสในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการของตนเองต่อผู้บริโภค

ในทำนองนี้ผมในฐานะนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และคณะกรรมการสมาคมชุดใหม่ขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ในสากลโลก โปรดอำนวยพรให้ท่านสมาชิกสมาคมและท่านผู้มีเกียรติพร้อมครอบครัว มีความสุข สุขภาพแข็งแรง ประสบความสำเร็จ ความเจริญก้าวหน้าในกิจการและหน้าที่ตลอดไป

นายอริป พิษานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- 2 สารสันจากนายกสมาคมฯ
- 3 สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรประจำปี 2556-2558
- 4-7 บทความ :
กลยุทธ์พีชิตสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)
ภายใต้ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น
- 8-9 สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 10 ประชาสัมพันธ์
- 11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 ถาม-ตอบ : การบริหารชุมชน

วิสัยทัศน์ (VISION)

เป็นสถาบันหลักของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรของประเทศ และเป็นตัวแทนของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในการพัฒนาความรู้ วิชาการ ความร่วมมือ และมีส่วนร่วมกับภาครัฐและภาคประชาสังคม ในทุกสาระที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร โดยมีเป้าประสงค์ให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเติบโตอย่างมีคุณภาพ มั่นคงและยั่งยืน เพื่อประโยชน์ของประชาชนผู้บริโภคและความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

พันธกิจ (Mission)

1.กฎหมาย+พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน

ปัญหาและแนวทางแก้ไข

- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ผังเมืองในขนาดต/ต่างจังหวัด
- การไฟฟ้านครหลวง/ภูมิภาค
- การประปานครหลวง/ภูมิภาค
- เชื้อนริมคลอง
- สร้างสะพาน

2.เศรษฐกิจ/การเงิน/วิชาการ

ประสานงาน

- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ

สังคมแห่งชาติ (สภาพัฒนาฯ)

- สภาธุรกิจตลาดทุนไทย
- สัมมนากับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.CSR

- ทุนการศึกษา ปวส.โยธา/ช่างสำรวจ
- ทุนฝึกช่างฝีมือร่วมกับพันธมิตรคู่ค้า
- ปรับปรุงสวนสาธารณะของ กทม./จังหวัดต่างๆ
- ส่งเสริมให้มีกล้อง CCTV หน้าโครงการ/ถนน

สาธารณะ

- บูรณะปรับปรุงสถานศึกษา, ห้องสมุด และสถานที่

ทางศาสนา

4.Dinner Talk ทหารายได้

5.การก่อสร้าง

- ระบบการก่อสร้างสำเร็จรูป (Precast)
- แรงงาน
- วัสดุก่อสร้าง
- ฐานข้อมูลวัสดุก่อสร้าง (Suppliers)

6.การตลาด การขาย

- งานมหกรรมบ้านและคอนโด
- งานบูธ
- การประชาสัมพันธ์
- E-marketing

7.วิชาการ

- Dinner Talk ปกติ 2 เดือน/ครั้ง
- สัมมนา
- อบรม
- ทักษะศึกษาดูงานทั้งในและต่างประเทศ

8.พัฒนาสมาคม

- ปรับปรุง Website
- จัดทำวารสาร/E-news Letter
- จัดระบบงานของเจ้าหน้าที่สมาคมและอุปกรณ์เครื่องใช้ ให้รองรับการทำงานของคณะกรรมการและความต้องการของสมาชิก

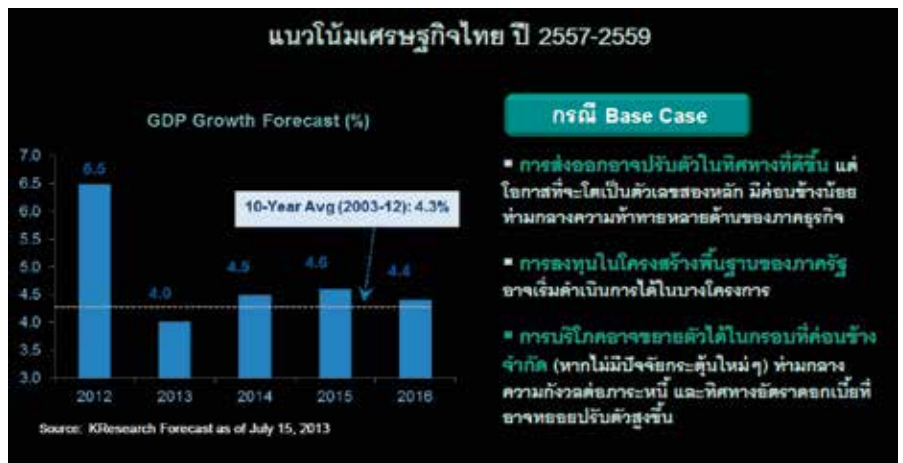
กลยุทธ์พีชิตสินเชื่อที่อยู่อาศัย Post Finance ภายใต้ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น



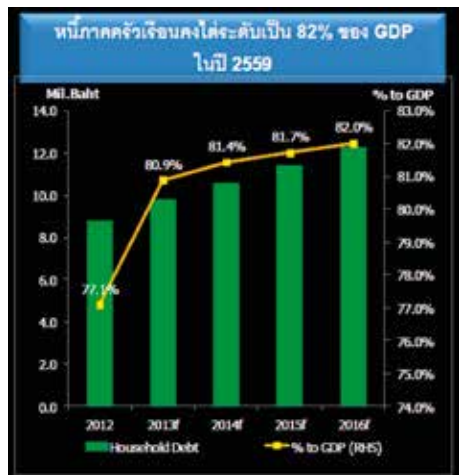
เมื่อวันที่ 5 กันยายนที่ผ่านมา สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยจัดเสวนาประจำไตรมาส ครั้งที่ 1/2556 พร้อมกับได้เชิญ 2 กูรูด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยจาก 2 ธนาคารใหญ่ ที่มีพอร์ตลูกค้าสินเชื่อบ้านเป็นอันดับต้นๆ ของประเทศมาให้อินโฟมูท ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและประเด็นร้อนเรื่องหนี้ครัวเรือนที่กำลังส่งผลกระทบต่อตัวผู้ซื้อและผู้ประกอบการ หลังจากที่ตัวเลขการถูกปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าในแต่ละธนาคารเริ่มมีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้น

คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เปิดเผยถึงภาพรวมของเศรษฐกิจในปีนี้อ่า โดยภาพรวมยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เห็นได้จากตัวเลขการส่งออกมีอัตราการเติบโตจาก 2-3% เพิ่มเป็น 4% และคาดว่าในอีก 3 ปีข้างหน้า จะขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็น 6-7% ส่วนการลงทุนของภาครัฐเนื่องจากในปีที่ผ่านมา มีการลงทุนค่อนข้างสูง ทำให้ในปีนี้การลงทุนเริ่มชะลอตัวลงเหลือแค่ 3% โดยโครงการที่จะมีผลกระทบมากที่สุดกับเศรษฐกิจไทยและภาคอสังหาริมทรัพย์ คือโครงการเงินกู้ 2 ล้านล้านบาท ซึ่งแบ่งออกเป็นระบบราง 1.6 แสนล้านบาท ระบบถนนประมาณ 2.8-2.9 แสนล้านบาท ที่เหลือจะอยู่ใน

ระบบน้ำและด้านของกรมชลประทาน ทั้งนี้หากไม่มีการพลิกโฉมโปรเจกต์นี้ จะพลิกโฉมเศรษฐกิจไทย และการเติบโตของเศรษฐกิจตามหัวเมืองในภูมิภาคที่มีสถานีรถไฟทำให้บริการและตามแนวเส้นทางที่รถไฟผ่าน



แต่สิ่งที่มีความกังวลอยู่ในขณะนี้คือหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น ซึ่งจากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ณ ไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา ตัวเลขหนี้ครัวเรือนมีอยู่ทั้งหมด 8.9 ล้านล้านบาท คิดเป็น 77.5% ของ GDP และคาดว่าสิ้นปีนี้จะเพิ่มขึ้นเป็น 80% โดยหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีประมาณ 2.3 ล้านล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 20% ของหนี้ภาคครัวเรือนทั้งหมด ถือว่ายังไม่มียุคยี่สิบปีที่ผ่านมา เพราะเป็นการลงทุนทั้งการซื้อบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สอง เนื่องจากผู้ซื้อต้องมีการเก็บเงินออมฝากธนาคารไว้ส่วนหนึ่งก่อนจะตัดสินใจซื้อบ้าน

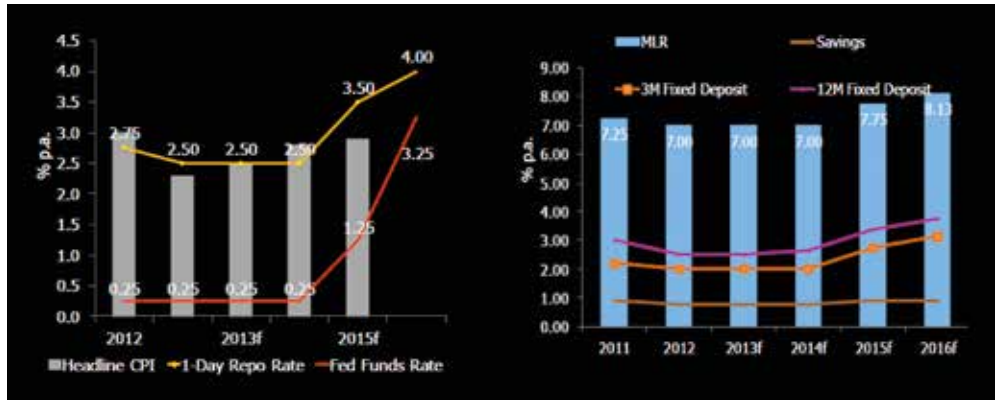


“ตัวเลขหนี้ครัวเรือนจริงๆ มีอยู่แค่ 3-4 ล้านล้านบาทเท่านั้น ประกอบไปด้วยสินเชื่อบ้าน สินเชื่อรถยนต์ สินเชื่อบุคคลและสินเชื่อบัตรเครดิต แต่ที่เห็นตัวเลขหนี้ครัวเรือนมีมากถึง 8.9 ล้านล้านบาท เพราะได้รวมเอาหนี้ของธนาคารออมสินเข้ามาเพิ่มด้วยอีก 1.7 ล้านล้านบาท หนี้ของธนาคารเพื่อการเกษตรฯ อีกประมาณ 1 ล้านล้านบาท นอกจากนี้ยังมีหนี้ของ SME และหนี้ของสหกรณ์ออมทรัพย์ต่างๆ ทั่วประเทศ ทำให้ตัวเลขหนี้ครัวเรือนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และคาดว่าในปี 2559 ตัวเลขหนี้ครัวเรือนเมื่อเทียบกับ GDP จะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 82%”

ภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ รถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและสินค้าอุปโภคบริโภค เพราะจากข้อมูลของผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจทางสรรพสินค้าหรือร้านค้าปลีกค้าส่ง ระบุว่า การอุปโภคและบริโภคของประชาชนเริ่มลดลงส่วนหนึ่งเกิดจากภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะนโยบายรัดคั้งแรกของรัฐบาล ทำให้ประชาชน 1 ล้านคนต้องมีภาระหนี้เงินกู้เพิ่ม เพราะอย่างน้อยต้องมีค่าผ่อนรถ 6,000-7,000 บาทต่อเดือน ขณะที่คนกลุ่มนี้มีรายได้ประมาณ

15,000-20,000 บาทต่อเดือน เมื่อซื้อรถยนต์คันแรกไปแล้วจึงหมดสิทธิที่จะซื้อบ้านหรือคอนโดฯ ได้

FED คงยอขึ้นดอกเบี้ยภายในช่วง 3 ปีนับจากนี้ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยด้วย

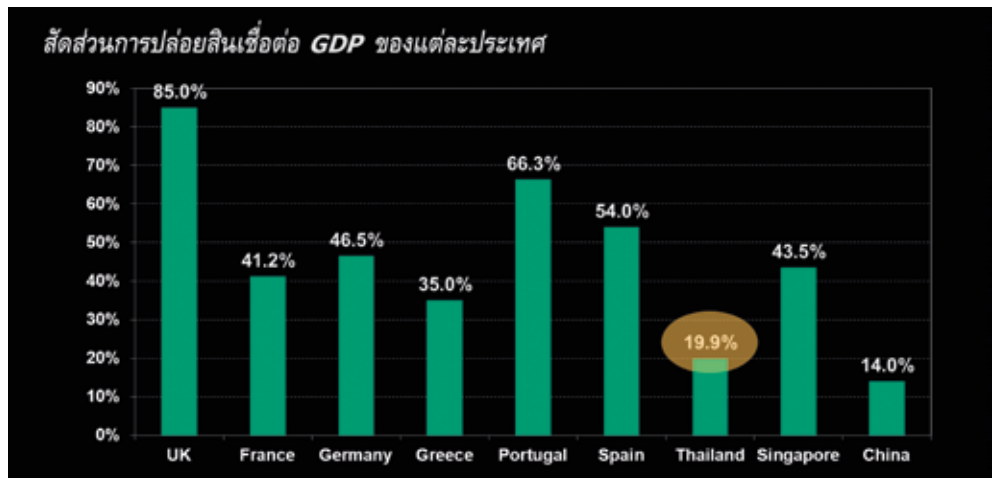


ประกอบกับทิศทางของอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินว่าภายใน 3 ปีนับจากปีหน้าเป็นต้นไปจะเป็นเทรนด์ดอกเบี้ยขาขึ้น ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ 2.50% ซึ่งจะทรงตัวไปจนถึงกลางปีหน้า หลังจากนั้นจะค่อยๆ ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 0.50% เป็น 3%, 3.5% และ 4% ตามลำดับ

ซึ่งการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อลูกค้าสินเชื่อซื้อบ้าน เพราะอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น 1% จะส่งผลให้กำลังซื้อลดลง 6-7% ดังนั้นทุกๆ 1% ของดอกเบี้ยที่เพิ่มจะทำให้เงินผ่อนต้องงวดเพิ่มขึ้นประมาณ 6-7%

แต่อย่างไรก็ตามภาพรวมของตลาดสินเชื่อในปีนีถือว่ามียอดการชะลอตัวลง เพราะไม่มีปัจจัยกระตุ้นเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งมีแรงสนับสนุนจากนโยบายบ้านหลังแรก การลดหย่อนภาษีและวงเงินกู้ซอฟต์โลน 3 แสนล้านบาทของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ลูกค้าเร่งโอนในปีที่แล้วเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ตลาดสินเชื่อบ้านในปีที่แล้วโตถึง 11% ทั้งนี้โดยเฉลี่ยจะเติบโตปีละ 8-9%

สัดส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อ GDP ของแต่ละประเทศ



Source: NSO, Eurostat and US Census Bureau.

Note: Data as of 2010, except China as of 2011, Thailand and Singapore as of 2012.

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์โตต่อเนื่อง สัมผัสตาคนโคดฯ ตจว.ขายอัด

ส่วนภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ คุณชาติชายกล่าวว่ามียุคยี่สิบปีที่ต้องระมัดระวังทั้งในเรื่องดอกเบี้ยขาขึ้น ต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น การปรับราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่ม ค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงโครงการลงทุนของภาครัฐต่างๆ หากไม่มีปัญหาเข้ามากระทบคาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างจังหวัดยังไปได้ดี เพราะได้แรงสนับสนุนจากโครงการลงทุนของภาครัฐและการเปิด AEC ทำให้จังหวัดที่เป็นศูนย์กลางของแต่ละภูมิภาคและพื้นที่ตามแนวตะเข็บชายแดนยังมีอัตราการเติบโตที่ดี



แต่ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดผู้ประกอบการควรเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษ โดยเฉพาะการลงทุนในจังหวัดที่ไม่ใช่เมืองท่องเที่ยว เพราะตลาดคอนโดฯ อิมตัวเร็วหากมีการเปิดตัวในช่วงนี้อาจจะประสบปัญหายอดขายชะงักงันได้ เพราะไลฟ์สไตล์ของคนที่ยกยออยู่คอนโดฯ ในต่างจังหวัดมีจำกัด ขณะที่พื้นที่สำหรับปลูกสร้างบ้านแนวราบยังมีอยู่อีกมาก

ลูกค้าโครงการรายใหญ่ ประวัติผ่อนชำระดี

อย่างไรก็ตามจากปัญหานี้ครวัเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้สัดส่วนลูกค้าที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อของหลาย ๆ ธนาคารเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้กู้มีภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวมากขึ้น ทั้งนี้ค่าผ่อนรถยนต์ หนี้บัตรเครดิตและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในชีวิตประจำวัน เมื่อนำมาคำนวณเป็นรายจ่ายแล้วสูงเกินกว่าเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนดจึงทำให้กู้ไม่ผ่าน

โดยขั้นตอนในการประเมินสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อยของธนาคารกสิกรไทยนั้น ธนาคารจะวิเคราะห์สินเชื่อเป็นรายดีเวลลอปเปอร์ เพื่อประเมินว่าลูกค้าของบริษัทนั้นมีสัดส่วนหนี้ NPL อยู่ระดับไหน ลูกค้ามีคุณภาพเป็นอย่างไร หลังจากนั้นธนาคารจะนำมาจัดลำดับคุณภาพของลูกค้า เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ประเมินในการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งส่วนใหญ่กลุ่มลูกค้าของบริษัทรายใหญ่จะมีคุณภาพที่ดี เพราะทางโครงการได้มีการคัดกรองลูกค้า

เบื้องต้นมาแล้วระดับหนึ่ง ทำให้มีหนี้เสียอยู่ในระบบไม่เกิน 1% ส่วนเกณฑ์ในการปล่อยกู้ที่ใช้กันทั่วไปคือให้กู้ได้ไม่เกิน 40% ของรายได้ เช่น ถ้ามีรายได้ 20,000 บาท กู้ได้ 1 ล้านบาท

สำหรับกลุ่มลูกค้าที่ธนาคารให้ความสนใจมากที่สุดคือกลุ่มคนที่มีรายได้ประจำ เพราะมีความเสี่ยงน้อยกว่า เนื่องจากธนาคารสามารถเช็คคุณภาพของลูกค้าได้ง่ายกว่า เช่น รายได้ดูได้จากเงินเดือนประจำ ส่วนภาระหนี้เช็คข้อมูลได้จากเครดิตบูโร ทำให้สามารถประเมินได้ว่าลูกค้ารายนั้นจะถูกผ่านหรือไม่

ล่าสุดในช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมารธนาคารปล่อยสินเชื่อไปได้แล้ว 24,000 ล้านบาท โดยปีนี้ตั้งเป้าการปล่อยสินเชื่อไว้ 2 ส่วน คือธนาคารปล่อยสินเชื่อเอง 48,000 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 12,000 ล้านบาทอาจจะขายพอร์ตต่อให้กับ บตท. หรือ SMC

แบงกไทยพาณิชย์ยื่นหนี้เสียตลาดคอนโดฯ ตจว.เพิ่ม

ในฐานะที่ครองส่วนแบ่งสินเชื่อบ้านมากที่สุดในระบบธนาคารพาณิชย์ โดยในปีที่แล้วธนาคารไทยพาณิชย์สามารถปล่อยสินเชื่อได้เกิน 120,000 ล้านบาท คุณพิภล ศรีมหันต์ ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปัจจุบันภาระหนี้เสียในระบบสินเชื่อของธนาคารเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะหนี้เสียของกลุ่มสินค้าคอนโดฯ ในต่างจังหวัด เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อเป็นคนกรุงเทพฯ ที่ซื้อไว้

เป็นบ้านหลังที่สองหรือซื้อเพื่อลงทุน หากเกิดปัญหาขึ้นมาลูกค้ากลุ่มนี้มีโอกาสจะทิ้งดาวน์สูง ดังนั้นในฐานะที่ทำการค้าเมื่อปล่อยสินเชื่อไปแล้วก็อยากจะได้หนี้คืน ธนาคารจึงให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นพนักงานบริษัท และมีเงินเดือนประจำ เพราะมีความเสี่ยงน้อยกว่า จะเห็นได้จากสถิติการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และมีสัดส่วนหนี้เสียในระบบน้อยกว่าเมื่อเทียบกับกลุ่มผู้กู้ที่ประกอบอาชีพอิสระ โดยเฉพาะกลุ่มเจ้าของธุรกิจค้าขายสินค้าอุปโภคบริโภค เนื่องจากกำลังซื้อของคนในพื้นที่ลดลง ทำให้มีการใช้สินค้าอุปโภคบริโภคน้อยลง ส่งผลให้รายได้ของเจ้าของกิจการลดลง จึงไม่มีเงินไปผ่อนส่งค้างงวดต่อ

“แม้วันนี้หนี้เสียจะเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าในต่างจังหวัด ซึ่งสังเกตได้จากการตามเอกสารการโอนของลูกค้า หากลูกค้ารายไหนตามเก็บเอกสารการกู้ได้ยาก สันนิษฐานได้ว่าลูกค้ารายนั้นอาจจะไม่ได้ซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยจริง แต่ธนาคารก็ต้องพิจารณาการปล่อยกู้ให้กับลูกค้าตามปกติ เพราะต้องระดมเงินฝากของประชาชนมาปล่อยกู้กับลูกค้าอีกทอดหนึ่ง จึงต้องทำหน้าที่รักษาเงินฝากของลูกค้าให้ดีที่สุด”

ดังนั้นธนาคารจึงได้ปรับตัวมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้า หากเห็นสัญญาลูกค้าทิ้งเงินดาวน์ก็จะให้ผู้ประกอบการเรียกเก็บเงินดาวน์เพิ่ม ขณะเดียวกันจะเข้าไปประกบลูกค้าตั้งแต่วันที่เริ่มเปิดจองที่โครงการ เพื่อช่วยไปให้คำปรึกษากับลูกค้าก่อนว่าควรจะมีปฏิบัติตัวอย่างไรในระหว่างที่จ่ายเงินดาวน์ รวมถึงการเตรียมความพร้อมเพื่อยื่นกู้กับธนาคาร เช่น กลุ่มสินค้าคอนโดฯ ระดับล่าง ช่วง 2 ปีที่ผ่อนดาวน์ไม่ควรไปก่อนหนี้เพิ่ม เพราะภาระหนี้ที่เพิ่มเข้ามาจะส่งผลให้วงเงินที่ได้รับอนุมัติน้อยลง หรืออาจจะกู้ไม่ผ่านได้

ขณะเดียวกันการกระจายพอร์ตลูกค้าให้ยื่นกู้ได้หลายๆ ธนาคารอาจจะเป็นผลเสียต่อลูกค้าในโครงการ เพราะหากลูกค้ากู้ไม่ผ่าน 1 รายเท่ากับมีหนี้เสีย 25% เนื่องจากธนาคารพิจารณาการปล่อยกู้เป็น Mass ไม่ได้พิจารณาเป็นรายลูกค้า ทำให้ลูกค้าในโครงการนั้นจะกู้ได้ยากขึ้นเพราะมีสถิติหนี้เสียในระบบมาก

นอกจากนี้การกระจายพอร์ตลูกค้าไปหลายๆ ธนาคารจะทำให้การโอนล่าช้าไปด้วย เพราะระบบการอนุมัติของธนาคารรัฐและพาณิชย์ต่างกัน อาจจะทำให้ลูกค้าต้องเสียเวลาในการรอผลการอนุมัติ ซึ่งหากเป็น



15-20% ในกลุ่มสินค้าคอนโดฯ จะยิ่งเพิ่มภาระในการผ่อนให้ลูกค้ามากขึ้น ซึ่งบริษัทได้ใช้วิธีเรียกเก็บเงินดาวน์เพิ่ม 0.50% ต่องวด เพื่อให้ลูกค้าเตรียมความพร้อมล่วงหน้าก่อนที่จะผ่อนจริงกับธนาคาร และยังช่วยให้ลูกค้าสามารถกู้เงินกับธนาคารได้ง่ายขึ้น เพราะธนาคารสามารถประเมินกำลังผ่อนชำระเงินของลูกค้าได้ นอกจากนี้ผู้ประกอบการควรร่วมมือกับธนาคารทำ Pre-approve ตั้งแต่ช่วงเริ่มต้นที่เปิดให้จองโครงการ เพื่อให้ลูกค้าได้เตรียมตัวให้พร้อมก่อนที่จะยื่นกู้จริง

ด้านคุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต เลขานุการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและกรรมการผู้จัดการบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันบริษัทมียอดยกเลิกการจองและทำสัญญารวมกันประมาณ 30% ต่อเดือน แบ่งเป็นยอดยกเลิกการจอง 10% และยอดยกเลิกทำสัญญา 20% ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากลูกค้าถูกธนาคารปฏิเสธสินเชื่อประมาณ 10% ที่เหลือเป็นเหตุผลส่วนตัว ดังนั้นบริษัทจึงได้วางแผนปรับตัวทั้งในระยะสั้นและระยะยาวควบคู่กันไปเพื่อแก้ปัญหาลูกค้าทั้งดาวน์ โดยระยะสั้นจะเป็นการปรับตัวเพื่อรองรับกลุ่มสินค้าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ เริ่มตั้งแต่มีการ Pre-approve ลูกค้าก่อนที่จะยื่นกู้ขอสินเชื่อกับธนาคาร รวมทั้งมีระบบติดตามการผ่อนชำระของลูกค้าแบบใกล้ชิด หากพบว่าลูกค้าค้างเงินดาวน์ 2-3 งวด จะออกจดหมายแจ้งเตือนครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และยกเลิกสัญญาทันที แล้วนำทรัพย์สินนั้นกลับมาขายใหม่ในตลาด

ขณะเดียวกันบริษัทได้กระจายพอร์ตสินเชื่อไปยังธนาคารต่างๆ ประมาณ 7-8 แห่ง เมื่อเทียบกับช่วง 8 ปีที่แล้วพอร์ตสินเชื่อของพฤกษาฯ 80% อยู่ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพราะสินค้าส่วนใหญ่เป็นตลาดระดับล่าง แต่ปัจจุบันมีพอร์ตสินเชื่ออยู่ที่ ธอส. ประมาณ 10% เท่านั้น ที่เหลือกระจายไปยังแต่ละธนาคาร เพื่อให้ธนาคารเชื่อมั่นใน List Profile ลูกค้าของพฤกษาฯ และยังสามารถตรวจสอบประวัติของลูกค้าได้ทุกเช็ค์เมนต์ว่ามีหนี้เสียอย่างไรบ้าง เนื่องจากแต่ละธนาคารมีขั้นตอนการประเมินกลุ่มลูกค้าไม่เหมือนกัน

"ต้องยอมรับว่ากลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ระดับกลาง-ล่างมีเงินออมค่อนข้างน้อย ดังนั้นหากต้องผ่อน 2 ทางคือจ่ายค่า

เช่าบ้านและผ่อนเงินดาวน์กับโครงการมักจะทำได้ลำบาก บริษัทจึงได้แก้ปัญหาด้วยการเร่งสปีดการส่งมอบบ้านที่เร็วขึ้น จะช่วยให้ลูกค้าผ่อนหมดเร็วและกู้บ้านได้ง่ายขึ้น"

ส่วนกลุ่มตลาดคอนโดมิเนียมบริษัทยังคงให้ลูกค้าผ่อนดาวน์ปกติไม่เกิน 10% (LTV 90%) และไม่มียกยบายปรับเงินดาวน์เพิ่มขึ้น เพราะจะกระทบกับกลุ่มคนซื้อห้องชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาทมาก เนื่องจากถ้าเป็นตึกสูงต้องผ่อนประมาณ 24-30 งวด ทำให้ลูกค้าไม่มี Saving ที่จะผ่อน 2 ทางได้ไหว และยังหากเพิ่มเงินดาวน์เกิน 10% ก็ยิ่งเพิ่มภาระให้ผู้กู้ผ่อนไม่ไหวมากขึ้น

ครึ่งปีแรกคอนโดฯ เปิดตัวใหม่พุ่ง 4 หมื่นยูนิต

คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย เปิดเผยถึงสถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในปีนี้อย่างมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่อันดับไม่ถึง 10 รายครองส่วนแบ่งตลาดรวมกันมากถึง 74% ทำให้ในช่วง 6 เดือนแรกที่ผ่านมามีการเปิดตัวคอนโดฯ ใหม่เข้าสู่ตลาดมากถึง 42,349 ยูนิต ขณะที่ปีที่แล้วทั้งปีมีการเปิดตัวทั้งหมด 66,000 ยูนิต ส่วนคอนโดฯ ที่สร้างเสร็จใน 6 เดือนแรกมีจำนวน 32,283 ยูนิต แต่ตัวเลขการโอนห้องชุดกลับลดลง 9% โดยมีการโอนไปแล้ว 28,787 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 61,344 ล้านบาท ขณะที่จำนวนคอนโดฯ ที่ยังค้างสต็อกในตลาดมีอยู่ 107,744 ยูนิต แสดงให้เห็นว่าสินค้าคอนโดฯ ในบางพื้นที่มีภาวะโอเวอร์ซัพพลาย และบางพื้นที่ยังมีจำนวนห้องชุดเหลือขายเป็นจำนวนมาก

ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการทำตลาดคอนโดฯ มากที่สุด คือผังเมืองรวมฉบับใหม่ที่เริ่มประกาศใช้เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคมที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้น หลังจากที่ยกข้อกีดกันนี้ทั้งสามสมาคมอสังหาฯ ได้พยายามผลักดันให้มีการปรับปรุงแก้ไขในบางประเด็น โดยเฉพาะพื้นที่ ย.5-ย.10 ซึ่งเดิมกำหนดว่าคอนโดฯ ที่ตั้งอยู่ในซอยต้องมีถนนในซอยกว้าง 12 เมตร, 16 เมตร และ 30 เมตร แต่ในผังเมืองฉบับใหม่กำหนดให้พื้นที่ ย.5-ย.10 มีความกว้างถนน 6 เมตรขึ้นไปสามารถทำคอนโดฯ 8 ชั้นได้ ส่วนพื้นที่ชั้นกลางของกรุงเทพฯ โซนสีส้มและสีน้ำตาล ตั้งแต่ย่านรัชดาฯ ไปจนถึงถนนวงแหวนรอบนอกถือเป็นอีกทำเลที่สามารถพัฒนาคอนโดฯ เพื่อขายได้อีกมาก □

ธนาคารของรัฐ แม้ดอกเบี้ยจะถูกกว่าแต่จะเสียค่าธรรมเนียมมากกว่า เช่น ค่าธรรมเนียมในการรีไฟแนนซ์ของธนาคารพาณิชย์ หลังพ้น 3 ปีไปแล้วจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ได้ แต่ถ้าเป็นธนาคารของรัฐลูกค้าอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่ม เช่น ผ่อนล้านละ 8,000 บาท แต่ลูกค้าอาจจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม 16,000 บาท

ปัจจุบันธนาคารมีพอร์ตลูกค้าอยู่ในมือกว่า 400,000 ล้านบาท และมีลูกค้าชำระหนี้คืนต่อปีประมาณ 70,000 ล้านบาท โดยครึ่งปีแรกที่ผ่านมารณาคารถปล่อยสินเชื่อใหม่ไปแล้วถึง 70,000 ล้านบาท จากเป้าที่ตั้งไว้ทั้งปี 100,000 ล้านบาท จึงมั่นใจว่าจนถึงสิ้นปีนี้จะปล่อยสินเชื่อใหม่ได้เกินเป้าแน่นอน และจะทำนิติกรรมการโอนจนถึงวันสุดท้ายของปี เพราะช่วงไตรมาสสุดท้ายของทุกปีจะมีการโอนทั้งบ้านและคอนโดฯ เข้ามามาก

ผู้ประกอบการเตรียมพร้อมรับมือลูกค้าทั้งดาวน์

ในด้านของผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดในฐานะที่มีพอร์ตลูกค้าอยู่ในมือจำนวนมาก ภายใต้ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นก็ต้องปรับกลยุทธ์และปรับตัว เพื่อผลักดันให้ลูกค้าที่ซื้อบ้านและคอนโดฯ จากโครงการได้รับการอนุมัติเงินกู้จากธนาคารให้ได้มากที่สุด

คุณอธิป พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาสัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับเรื่องการผ่อนดาวน์ของลูกค้าเป็นพิเศษ โดยเฉพาะการปรับเพิ่มเงินดาวน์จาก 5% เป็น 10% หรือจาก 10% เป็น

สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2554	2555	2556					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ม.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	211.1	247.8	246.6	242.5	240.5	239.4	239.1	-
	(7.8)	(17.4)	(4.0)	(-0.8)	(-3.4)	(-4.3)	(-5.4)	
■ ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน) ^{2/}	28,093	31,338	3,235	2,509	3,019	2,874	2,911	20,385
	(4.6)	(11.6)	(17.4)	(9.5)	(11.8)	(10.2)	(9.1)	(12.7)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	362,011	692,228	71,083	51,320	56,039	51,601	50,662	404,925
	(-11.4)	(91.2)	(13.2)	(17.8)	(-0.2)	(-9.2)	(-12.7)	(6.2)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,352,875	1,681,413	125,492	126,540	130,405	122,931	132,982	899,259
	(15.0)	(24.3)	(-13.1)	(-7.3)	(-12.0)	(-13.0)	(-8.5)	(-6.9)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั้งประเทศ	30,129	29,739	2,396	1,915	2,734	2,386	2,793	16,123
	(67.6)	(-1.3)	(5.3)	(-15.7)	(28.5)	(-33.2)	(3.5)	(-3.6)
ที่อยู่อาศัย	15,983	16,528	1,448	1,325	1,685	1,686	1,444	10,293
	(28.0)	(3.4)	(3.0)	(35.8)	(25.9)	(2.9)	(-15.9)	(12.6)
พาณิชย์กรรม	8,935	8,319	606	346	599	515	952	3,793
	(207.5)	(-6.9)	(13.1)	(-40.3)	(24.0)	(-55.4)	(38.0)	(-17.9)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	5,212	4,891	341	244	450	184	397	2,037
	(101.8)	(-6.1)	(2.5)	(-66.0)	(46.9)	(-76.3)	(35.2)	(-31.3)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	21,366	19,603	1,318	1,193	1,974	1,611	1,911	10,212
	(113.6)	(-8.3)	(-8.5)	(-28.8)	(76.3)	(-43.2)	(15.6)	(-7.3)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,602	2,392	388	198	213	221	376	1,882
	(-11.8)	(-8.1)	(86.9)	(36.3)	(9.4)	(54.2)	(18.1)	(42.0)
ภาคอื่นๆ	6,161	7,744	690	525	546	553	506	4,029
	(22.7)	(25.7)	(10.2)	(15.6)	(-32.9)	(-6.4)	(-30.5)	(-8.0)
■ ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน) ^{2/}	1,947	1,989	181	141	178	201	196	1,271
	(7.6)	(2.2)	(-4.0)	(-3.5)	(15.4)	(65.4)	(17.8)	(16.4)
■ การจำหน่ายสังกะสีในประเทศ (ตัน) ^{2/}	303,322	379,472	36,012	27,530	29,188	24,156	29,526	207,032
	(5.6)	(25.1)	(-3.5)	(-7.1)	(-16.9)	(-27.3)	(11.0)	(-6.5)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	648	446	64	43	58	62	56	357
เงินลงทุน	142,331	131,228	25,413	18,254	13,727	37,854	10,850	117,647
	(32.2)	(-7.8)	(1,615.2)	(1,121.0)	(881.9)	(803.5)	(69.6)	(198.2)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	2,956	3,258	272	288	288	321	377	2,102
เงินลงทุน	64,178	80,384	8,236	10,653	16,193	16,525	12,467	81,453
	(-8.0)	(25.3)	(50.9)	(187.9)	(198.9)	(291.4)	(143.3)	(138.3)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	(259.0)	(317.0)	(14.0)	(30.0)	(12.0)	(19.0)	(19.0)	(137.0)
เงินลงทุน	(1,463.4)	(1,971.7)	(255.2)	(283.2)	(279.5)	(91.5)	(180.0)	(2,360.8)
	(111.1)	(34.7)	(153.6)	(49.8)	(228.0)	(5.2)	(-32.9)	(152.8)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่	-	337,987	20,560	72,939	19,841	30,553	30,725	251,141
			(-44.4)	(417.1)	(-17.6)	(-47.4)	(17.6)	(21.5)
เพิ่มทุน	1,150,880	950,812	302,141	307,435	154,660	58,562	66,466	1,056,090
	(51.7)	(-17.4)	(371.2)	(225.0)	(-7.7)	(-14.4)	(-11.2)	(95.2)
ลดทุน	-	212,411	15,403	18,382	18,581	14,466	17,522	109,272
			(180.1)	(31.5)	(-61.7)	(127.7)	(-9.1)	(-5.7)
เลิกกิจการ (ราย)	6,770	16,936	831	697	827	1,170	1,400	6,791
	(-4.0)	(150.2)	(-10.0)	(-12.5)	(-12.8)	(12.0)	(-0.1)	(-2.7)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	1,977	2,406	224	136	177	146	151	1,192
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	630.9	1,273.2	112.6	229.0	59.0	75.1	36.0	664.2
	(56.8)	(101.8)	(55.3)	(274.2)	(1.0)	(-22.2)	(-59.7)	(28.6)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,649	2,260	249	226	151	151	163	1,271
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	447.3	983.6	209.0	56.6	84.2	38.3	39.8	490.2
	(-8.9)	(120.0)	(68.3)	(113.6)	(-5.2)	(-4.3)	(-45.9)	(19.1)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1,526	2,005	185	117	197	178	161	1,145
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	418.3	804.9	54.0	47.3	143.5	55.0	78.3	543.2
	(-14.3)	(92.4)	(41.4)	(33.6)	(49.9)	(-5.0)	(63.8)	(47.2)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} อปท.ปรับปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} อปท.ปรับไปใช้ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมตั้งแต่มกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

^{3/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง อปท.ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไปด้วย

*** ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขันขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขันขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตกรุงเทพฯ

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2554 ^P	2555 ^P	2556					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ม.ค.	พ.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	14,585	16,208	1,807	1,430	1,974	1,827	....	9,051
	(33.5)	(11.1)	(39.0)	(36.4)	(0.9)	(-5.1)	....	(18.9)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	14,585	16,208	1,870	1,430	1,415	1,827	....	9,051
	(33.9)	(11.1)	(39.0)	(36.4)	(0.9)	(-5.1)	....	(18.9)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	....	0.00
	(-100.0)	-	-	-	-	-	-	-
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	729,262	810,417	90,338	71,499	70,753	91,343	....	452,575
	(-13.5)	(11.1)	(39.0)	(36.4)	(0.9)	(-5.1)	....	(18.9)
- ภาคกลาง	455,406	498,045	59,837	42,581	46,109	58,095	....	286,461
	(9.4)	(53.7)	(36.3)	(10.6)	(-5.4)	(25.3)	....	(25.3)
- ภาคตะวันออก	77,866	91,048	8,326	8,776	2,404	12,849	....	42,006
	(16.9)	(6.7)	(43.7)	(-72.3)	(15.2)	(-7.6)	....	(-7.6)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68,956	75,803	7,744	6,975	8,224	5,013	....	41,560
	(9.9)	(34.7)	(33.3)	(5.2)	(-44.0)	(6.7)	....	(6.7)
- ภาคเหนือ	71,088	84,201	8,154	7,408	7,872	8,823	....	46,582
	(18.4)	(16.1)	(36.0)	(7.2)	(0.9)	(16.6)	....	(16.6)
- ภาคใต้	55,947	61,320	6,277	5,759	6,145	6,563	....	35,966
	10	14	31	33	9	30	....	30
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	120,657	87,007	4,366	8,407	7,858	6,687	....	39,448
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	24,853	21,271	1,983	1,043	2,160	1,233	....	10,140
	(19.6)	(-14.4)	(-25.8)	(-9.5)	(336.4)	(-38.1)	....	(5.6)
- ต่างจังหวัด	95,804	65,736	2,383	7,364	5,698	5,454	....	29,308
	(27.4)	(-31.4)	(-29.9)	(-31.7)	(21.3)	(76.8)	....	(-27.5)
■ การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	39,795	81,665	6,774	4,407	6,784	16,872	....	43,893
	(-37.7)	(105.2)	(405.9)	(-33.8)	(-19.6)	(136.9)	....	(38.3)
กรุงเทพมหานคร	29,055	34,461	963	2,412	2,054	9,686	....	21,273
	(-31.0)	(18.6)	(-12.1)	(-26.6)	(11.3)	(225.6)	....	(63.7)
ต่างจังหวัด	10,740	47,204	5,811	1,995	4,730	7,186	....	22,620
	(-50.7)	(339.5)	(2,281.6)	(-40.7)	(-22.7)	(73.3)	....	(20.7)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธ.ว. ^{6/}	1,606,923	1,795,476	1,860,662	1,863,034	1,883,480	1,913,585	....	1,913,585
	(11.0)	(11.7)	(13.3)	(12.8)	(12.3)	(12.6)	....	(12.6)
ผู้ประกอบการ	409,209	457,348	490,533	500,665	505,567	509,958	....	509,958
	(13.4)	(11.8)	(15.5)	(17.2)	(13.9)	(13.8)	....	(13.8)
ผู้บริโภค	1,197,715	1,338,128	1,370,130	1,362,370	1,377,913	1,403,627	....	1,403,627
	(10.1)	(11.7)	(12.5)	(11.3)	(11.7)	(12.2)	....	(12.2)
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	81,856	125,002	8,868	11,213	18,440	9,518	....	57,342
(หน่วย)	(-23.4)	(52.7)	(13.6)	(-10.1)	(287.8)	(-33.5)	....	(6.6)
บ้านจัดสรร	26,994	22,174	3,043	2,261	3,395	3,105	....	15,009
	(10.3)	(-14.2)	(85.0)	(27.7)	(183.4)	(74.7)	....	(46.4)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	34,734	78,391	3,990	7,511	13,071	4,658	....	31,511
	(-42.0)	(125.7)	(-4.5)	(-17.3)	(783.8)	(-55.7)	....	(-2.1)
ปลูกสร้างเอง	20,128	23,437	1,835	1,441	1,974	1,755	....	10,822
	(-10.5)	(-16.4)	(-7.5)	(-11.1)	(-5.0)	(-13.6)	....	(-4.8)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธ.ท.) คิดจากรายการประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ. 2541 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นการพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีนี้ที่กล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีโปรดติดต่อกรมที่ดิน) อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธ.ท. จึงได้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธ.ท. ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้จัดตั้งตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่มกราคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ, สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out) เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากการที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

บทสรุป

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2556 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มชะลอลงต่อเนื่อง คาดว่าความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน การลงทุนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยความต้องการสินเชื่อเพื่อการลงทุนของธุรกิจโดยรวมก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน ทั้งนี้ คาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบจะปรับดีขึ้น โดยเฉพาะทาวน์โฮมในเขตชานเมืองที่มีระดับราคาใกล้เคียงกับอาคารชุดในเมือง ส่วนหนึ่งจากผู้บริโภคคลายความกังวลเกี่ยวกับปัญหาอุทกภัย อีกทั้งให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าของพื้นที่ที่ซื้อมือต่อราคา

ด้านภาวะธุรกิจมีแนวโน้มชะลอลงต่อเนื่อง คาดว่าการบริโภคโดยรวมจะยังชะลอต่อเนื่องเช่นกัน โดยความ

ต้องการสินเชื่อเพื่อการบริโภคอื่นๆ ของภาคครัวเรือนมีแนวโน้มทรงตัวจากไตรมาสก่อน แต่กำลังซื้อของผู้บริโภคระดับกลางถึงบนยังมีอยู่ ดังนั้นจึงเห็นว่าธุรกิจต้องทำกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขายและรักษาส่วนแบ่งตลาด ทั้งนี้ในส่วนของการท่องเที่ยวยังมีแนวโน้มดีต่อเนื่อง □



พิธีเปิดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 10 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2556



เข้าพบ สมว.กร-กรวงกรพิยากรฯ

คุณอริป พีชานนท์, คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม, คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต เข้าพบ ฯพณฯ วิเชษฐ์ เกษมทองศรี รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ณ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556



พิธีเปิดงานอภิมหกรรมบ้าน-คอนโดฯ และสินเชื่อแห่งปี

คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม เข้าร่วมพิธีเปิดงานเปิดอภิมหกรรมบ้าน-คอนโดฯ และสินเชื่อแห่งปี ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เมื่อวันที่ 22-25 สิงหาคม 2556



สัมมนาผังเมือง

คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณวีระเดช เตชะไพบูลย์ เข้าร่วมสัมมนาระดมความคิดเห็นเกี่ยวกับมาตรการและแนวทางการส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร ณ โรงแรมปรีnce พาเลซ เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556



พิธีเปิดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง

คุณอริป พีชานนท์, คุณสมาน ลิ้มทองแท้, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้, คุณวรภัทพ แพทยานันท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงาน "มหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 11" ซึ่งจัดขึ้นงานระหว่างวันที่ 29 สิงหาคม-4 กันยายน 2556 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2556



เสวนารายไตรมาส # 1

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2556 ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2556



เสวนา "ดีแตกผังเมือง กทม.ปี' 56"

คุณอริป พีชานนท์ เข้าร่วมงานเสวนา "ดีแตกผังเมือง กทม.ปี' 56" จัดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมดิเอมเมอร์ลด์ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2556

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (เดือนกรกฎาคม-กันยายน 2556)

3 กรกฎาคม 2556

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณมานะ จิระนภากุล, คุณดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดฯ ครั้งที่ 29 (ครั้งที่ 1) ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

9 กรกฎาคม 2556

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่งเข้าร่วมสัมมนา กลุ่มย่อยเพื่อเสนอข้อคิดเห็น “การจัดทำ ยุทธศาสตร์เตรียมความพร้อมของการประสาน ครหลวง เพื่อการก้าวสู่ประชาคมอาเซียน (2557-2561) ของมูลนิธิ สวค. ณ โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

11 กรกฎาคม 2556

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2556 ณ อาคารอาคารสงเคราะห์

11 กรกฎาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดพิธีทำบุญ เลี้ยงพระที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ ที่ทำการสมาคมฯ

25-29 กรกฎาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดงานมหกรรม บ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 10 ณ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์

30 กรกฎาคม 2556

คุณวสันต์ เคียงศิริเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ครั้งที่ 4/2556 ณ สำนักงานเศรษฐกิจ การคลัง

31 กรกฎาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดงานจับสลาก เลือกพื้นที่งานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 10 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

1 สิงหาคม 2556

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต, คุณมานะ จิระนภากุล, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล เข้าร่วมประชุมนอกรอบฝ่าย

ประชาสัมพันธ์ของงานมหกรรมบ้านและ คอนโด ครั้งที่ 29 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจ บ้านจัดสรร

7 สิงหาคม 2556

คุณอภิป พีชานนท์, คุณอานะวัฒน์ นาวิ- ธรรม, คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต เข้าพบบ ษณฯ วิเชษฐ์ เกษมทองศรี รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ณ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

7 สิงหาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะ กรรมการสมาคมฯ ประจำเดือนสิงหาคม 2556 ณ โรงแรมรามาดา พลาซ่า บางกอก แม่น้ำ ริเวอร์ไซด์

8 สิงหาคม 2556

คุณวริศกร ฤทธิสุขเข้าร่วมประชุม คณะอนุกรรมการพิจารณาคัดเลือกธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 33-3/2556 ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ศูนย์ ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ

15 สิงหาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคาร- ชุตไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วม กันจัดงานจับสลากบูธงานมหกรรมบ้านและ คอนโด ครั้งที่ 29 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติ สิริกิติ์

16 สิงหาคม 2556

คุณประสงค์ เอภาพาร์, คุณวีระเดช เตชะ- ไพบุลย์ เข้าร่วมสัมมนาระดมความคิดเห็นเกี่ยว กับมาตรการและแนวทางส่งเสริมและสนับสนุน การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในกรุงเทพมหานคร ณ โรงแรมปรีนซ์ พาเลซ

19 สิงหาคม 2556

คุณอภิป พีชานนท์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมาน ลิ้มทองแห่ง, คุณอานะวัฒน์ นาวิ- ธรรม เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคม การค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

22 สิงหาคม 2556

คุณสมนึก ดันตเทอดธรรม เข้าร่วมพิธีเปิด งานอภิมหกรรมบ้าน-คอนโดฯ และสินเชื่อกแห่งปี ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

29 สิงหาคม 2556

คุณอภิป พีชานนท์, คุณสมาน ลิ้มทองแห่ง, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณวรภัทพ แพทยา- นันท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงาน “มหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 11” ซึ่งจัดงานระหว่างวันที่ 29 สิงหาคม-4 กันยายน 2556 ณ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

5 กันยายน 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคม อาคารชุดไทยจัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2556 ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ

10 กันยายน 2556

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง “การ รับฟังความคิดเห็นเพื่อทบทวนและปรับปรุง (ร่าง) แผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะ ด้าน 10 ปี ของกรมโยธาธิการและผังเมือง” ณ โรงแรมแกรนด์ ทาวเวอร์ อินน์

11 กันยายน 2556

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณมานะ จิระ- นภากุล, คุณดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุม เตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

12 กันยายน 2556

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะ กรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ครั้งที่ 5/2556 ณ สำนักงานเศรษฐกิจ การคลัง

27 กันยายน 2556

คุณอภิป พีชานนท์ เข้าร่วมงานเสวนา “ตีแตกผังเมือง กทม.ปี 56” จัดโดยสมาคม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมดิเอมเมอร์ลด์

“การบริหารชุมชน”

ถาม-ตอบฉบับนี้เป็นประเด็นเกี่ยวกับการบริหารชุมชน ทั้งการบริหารอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีประเด็นน่าสนใจทั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่เป็นโครงการที่มีหลายอาคารชุดว่าควรจัดตั้งอย่างไรจึงจะเหมาะสม รวมถึงการบริหารเงินกองทุนนิติบุคคล ในกรณีเงินกองทุนหมดแล้วควรทำอย่างไร

เงินกองทุนนิติบุคคลหมดแล้ว ควรทำอย่างไร?

ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ บริษัทหรือโครงการจะเรียกเก็บเงินไว้ 2 ก้อน เงินก้อนแรกเป็นค่าส่วนกลางรายเดือนแต่เก็บล่วงหน้า อัตราเท่าใดจะขึ้นอยู่กับมาตรฐานและจำนวนยูนิตรวมของโครงการ หากจำนวนยูนิตรวมมีจำนวนมาก การเฉลี่ยกันจ่ายอัตราค่าส่วนกลางก็จะต่ำลง เงินก้อนที่สองเป็นเงินกองทุนของนิติบุคคล โดยจะเรียกเก็บ 10-15 เท่าของค่าส่วนกลางต่อตารางเมตรสำหรับอาคารชุด แต่บ้านจัดสรรจะจัดเก็บ 12-24 เดือนของค่าส่วนกลางรายเดือน ทั้งนี้เพื่อสำรองไว้ใช้กรณีฉุกเฉิน เช่น เกิดอุทกภัย อัคคีภัย หรือเก็บไว้ซ่อมแซมอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคส่วนกลางที่อาจจะชำรุดจากการใช้งาน

เงินกองทุนก้อนนี้กฎหมายไม่ได้กำหนดตายตัวว่าจะต้องมีหรือจัดเก็บในอัตราเท่าไร เพียงแต่เปิดกว้างไว้ว่าสมาชิกสามารถร่วมกันจัดตั้งได้ และการขออนุญาตใช้เงินกองทุนจะต้องได้รับการยินยอมเป็นมติที่ประชุมใหญ่ ผู้ประกอบการอาคารชุดรุ่นแรกๆ เป็นผู้ริเริ่มจัดเก็บกองทุนและปรับใช้กันมาจนถึงบ้านจัดสรร

กรณีเงินกองทุนหลายคนคิดว่าจัดเก็บได้ครั้งเดียว จ่ายแล้วก็ไม่สามารถเรียกเก็บอีกได้ แต่ในความเป็นจริงเมื่อหมดไปก็ต้องหาวิธีจัดเก็บเพิ่มเป็นทุนสำรองต่อไป หรืออีกกรณีนิติบุคคลไม่มีเงินกองทุนแต่จำเป็นต้องซ่อมแซมระบบไฟฟ้า ประปา ระบบลิฟต์ หรือต้องการทาสีอาคาร ทั้งสองกรณีนี้มีวิธีเรียกเก็บที่นิยมกันคือการเพิ่มทุนพัฒนาอาคาร/หมู่บ้าน โดยนำเข้าที่ประชุมเพื่อขออนุมัติ วิธีนี้ผู้อาศัยจะต่อต้านน้อย เพราะไม่ใช่การ

ขึ้นค่าส่วนกลางและขอเก็บกองทุนเป็นเงินก้อน แต่เป็นการเรียกเก็บเงินเพิ่มทุนประมาณ 5-10% ของค่าส่วนกลางโดยมีระยะเวลาจัดเก็บที่แน่นอน 1-2 ปีเท่านั้น

วิธีนี้น่าจะเหมาะสม เพราะนิติบุคคลจะมีเงินในการบริหารจัดการ โดยเฉพาะกรณีที่มีการบริหารจัดการเป็นไปอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพแล้ว ทั้งนี้อาจทำให้ผู้ซื้อหรือลูกบ้านอาจมีภาระเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อย แต่ดีกว่าที่จะลดค่าใช้จ่ายจนบริหารงานล้มเหลว เช่น การลดจำนวนและคุณภาพของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ซึ่งจะเป็นการล่อแหลมอย่างมาก และเมื่อเกิดเหตุขึ้นมาจะกลายเป็นได้ไม่คุ้มเสีย □



ผู้เขียน : คุณรังสรรค์ นันทกาวงค์
 นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
 เขียนไว้ในนิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์



HOUSING BIZ : วารสารราย 3 เดือน แจกฟรีสำหรับสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้สนใจ

เจ้าของ : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เลขที่ 77/60 อาคารสินสาทรทาวเวอร์ ชั้น 16 E ถ.กรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กทม. 10600

โทร.0-2440-1274-5, 0-2440-0377 โทรสาร 0-2440-1276 <http://www.housingbiz.org> e-mail : admin@housingbiz.org

ดำเนินการจัดพิมพ์โดย : บริษัท โฮมบายเออร์ไกด์ จำกัด โทร.0-2941-0155 โทรสาร 0-2579-7437